PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Région du Grand-Toronto

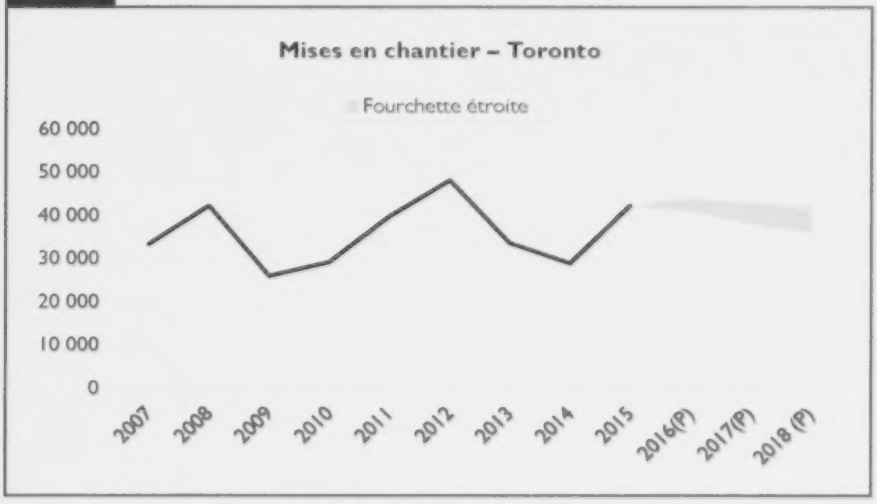
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2016

Faits saillants[1]

- Le total des mises en chantier d'habitations se situera entre 38 000 et 43 000 en 2017, et entre 36 000 et 42 000 en 2018.
- La croissance des prix devrait ralentir d'ici 2018.
- La croissance des emplois à temps plein continuera d'alimenter la demande de logements.

Figure 1



Source : SCHL; (P) = Prévisions de la SCHL

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf
3 Marché de l'existant
5 Économie
6 Marché locatif
6 Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel
8 Tendances en bref
8 Risques associés aux prévisions
11 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf

Le total des mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto oscillera entre 38 000 et 43 000 en 2017 et entre 36 000 et 42 000 en 2018. Les tensions sur le marché de la revente continueront à favoriser le débordement de la demande sur le marché du neuf, ce qui profitera tout particulièrement aux habitations de faible hauteur. Les mises en chantier de maisons individuelles connaîtront une année particulièrement vigoureuse en 2017, avant de diminuer en 2018 en raison des pressions exercées sur les prix. La construction de logements en copropriété et de certains logements locatifs stimulera la construction de tours d'habitation durant l'horizon prévisionnel. Au cours de cet horizon, les mises en chantier de logements correspondront au taux annuel moyen de formation des ménages, qui s'est chiffré à environ 34 000 entre les recensements de 2006 et de 2011.

Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront légèrement au cours de l'horizon prévisionnel et se situeront entre 8 500 et 9 500 en 2017, et entre 6 000 et 7 000 en 2018, après avoir suivi une tendance à la hausse en 2016. La réduction prévue des mises en chantier est attribuable à la tendance à la baisse des ventes de logements sur plan depuis le début de 2016. En général, le laps de temps entre la vente et le début de la construction d'une maison individuelle est de 6 à 12 mois. Par conséquent, une diminution du nombre de ventes maintenant se traduira par moins de mises en chantier plus tard. Un bas niveau de stock de maisons individuelles achevées et invendues montre que la plupart des constructeurs vendent la majeure partie de leurs logements sur plan, avant la construction, et que seulement quelques logements sont construits avant d'être vendus. La hausse des prix des maisons individuelles (dont la valeur approche actuellement 1 million de dollars pour un logement sur plan dans la RGT[2]) et le nombre réduit de terrains disponibles pour l'aménagement d'habitations en raison de restrictions de zonage et de politiques d'utilisation du territoire favorisant la construction d'habitations à forte densité se traduiront par la construction de moins de maisons individuelles. Ceux qui recherchent une grande habitation devront regarder dans les zones périphériques de la RGT, comme Oshawa, Uxbridge et East Gwillimbury, pour trouver des prix relativement bas comparativement au reste de la région.

Les préoccupations liées à l'abordabilité, la demande accrue de logements en milieu urbain et l'évolution des tendances démographiques continueront à faire augmenter la demande de logements collectifs, notamment les maisons en rangée et les appartements en copropriété. Le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait se situer entre 29 500 et 33 000 en 2017 et entre 29 000 et 35 500 en 2018. La majeure partie de ces logements seront des appartements en copropriété. Près de 50 000[3] logements en copropriété sur plan ont été vendus au cours des deux dernières années. En général, la construction d'un ensemble d'habitations commence environ 24 mois après son inauguration (temps nécessaire à l'atteinte d'un objectif de vente d'au moins 80 %). Pour la plupart de ces logements, le lancement des travaux aura lieu au cours des deux prochaines années. L'achèvement d'une série de logements en copropriété tout au long de 2015 et jusqu'à maintenant cette année (totalisant près de 43 000 logements) permettra également d'éliminer en partie l'arriéré de logements

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

[2] Groupe Altus
[3] Groupe Altus

en construction et de commencer la production de nouveaux logements. Les ressources limitées par les contraintes financières et logistiques relatives à la main-d'œuvre et à la machinerie seront libérées pour la construction de nouveaux ensembles.

Étant donné l'offre faible, les habitations de faible hauteur, particulièrement les logements individuels, maintiendront des prix plus élevés au cours de l'horizon prévisionnel, tandis que les prix des appartements en copropriété augmenteront à un rythme moins soutenu. Contrairement au marché des habitations de faible hauteur, l'offre de logements en copropriété n'est pas limitée, et les unités seront disponibles à l'échelle de la RGT dans diverses fourchettes de prix.

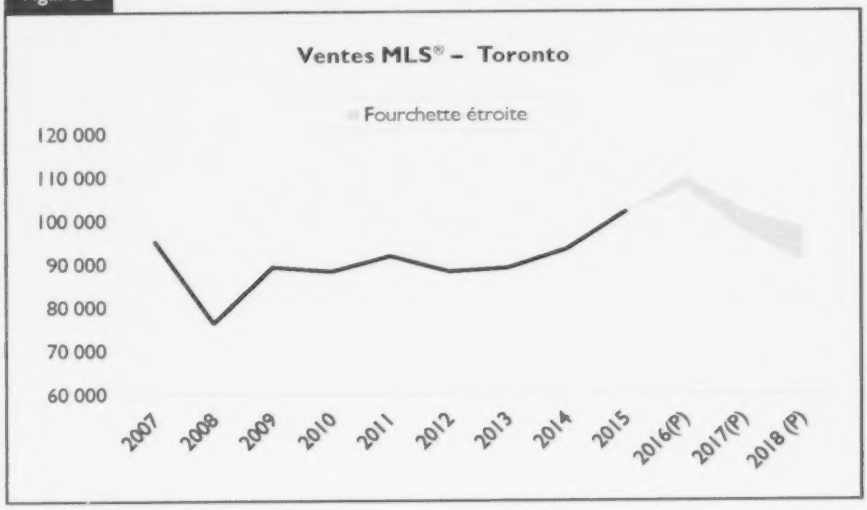
Dans la RMR avoisinante d'Oshawa, les mises en chantier de maisons individuelles domineront la construction; de 1 300 à 1 600 unités devraient être mises en chantier en 2017, contre 1 150 à 1 500 en 2018. Les acheteurs sensibles aux prix qui sont à la recherche d'une habitation plus grande continueront de se tourner vers Oshawa et ses collectivités voisines. Cependant, malgré la forte demande d'habitations de faible hauteur à Oshawa, l'activité sur le marché du neuf a affiché une tendance à la baisse tout au long de 2015 et depuis le début de l'année. Les contraintes liées au manque de terrains expliquent la diminution du nombre d'emplacements qui seront aménagés; il en résultera un nombre inférieur de mises en chantier en 2018. La faiblesse de l'offre fera augmenter le prix des habitations neuves à Oshawa, mais les prix demeureront nettement inférieurs à ceux de la RMR de Toronto.

Marché de l'existant

Après le record de ventes prévu pour 2016, le marché de la revente de Toronto ralentira probablement au cours des deux prochaines années. Le nombre de reventes enregistrées sur le réseau MLS® dans la RGT devrait être compris entre 97 000 et 102 000 en 2017 et entre 90 000 et 98 000 en 2018. Grâce au marché du travail vigoureux et aux taux hypothécaires historiquement bas, un grand nombre d'acheteurs pourront accéder à la propriété en 2016, mais l'érosion de l'abordabilité découlant de la hausse des prix des habitations, l'augmentation des inscriptions et la faible croissance des revenus entraîneront une accalmie du marché en 2017 et 2018. Le marché de la revente est toujours soutenu par la forte progression récente de l'emploi à temps plein chez les 25 à 44 ans, une tranche d'âge clé des accédants à la propriété. Dans la RMR d'Oshawa, les ventes devraient se situer entre 10 800 et 11 600 unités en 2017 et entre 10 100 et 11 100 en 2018. Cette région bénéficiera de la migration infraprovinciale et de la demande d'habitations de faible hauteur relativement abordables.

Dans la RGT les prix des habitations continueront à augmenter, mais plus lentement, et seront en moyenne compris entre 756 000 $ et 794 000 $ par unité en 2017, et entre 766 000 $ et 820 000 $ en 2018. Les pressions exercées par des facteurs comme la montée des taux d'intérêt et la croissance modeste de l'emploi attendus plus tard durant l'horizon prévisionnel entraîneront une progression plus lente des prix, puisque le nombre de ventes diminuera après avoir atteint des niveaux record. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (évaluation de l'équilibre du marché) a dépassé les 70 % au premier semestre de 2016, ce qui a donné lieu à un marché favorable aux vendeurs et à un nombre très peu élevé d'inscriptions courantes permettant de soutenir l'offre durant 1,0 mois[4]. Ce rapport

Figure 2



Source : ACI; (P) = Prévisions de la SCHL; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

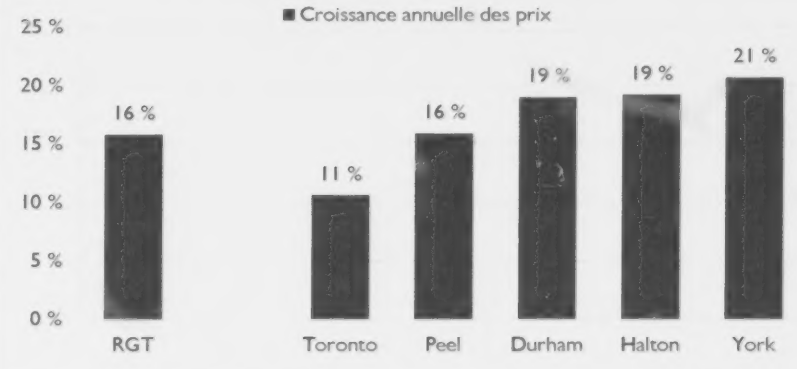
[4] Toronto Real Estate Board. Nombre d'inscriptions courantes divisé par le nombre de ventes du mois en cours.

devrait baisser vers la seconde moitié de l'horizon prévisionnel. De plus, le cadre d'EMH[5] a permis de détecter des signes élevés de surévaluation, soutenus par une forte croissance des prix des habitations au cours des dernières années, qui a dépassé la croissance des facteurs économiques et démographiques fondamentaux. Ce déséquilibre devrait s'atténuer grâce au ralentissement de la croissance des prix.

La diminution du nombre de nouvelles inscriptions et la progression des ventes laissent entrevoir un mouvement réduit parmi les propriétaires-occupants, mais une activité accrue chez les accédants à la propriété et les investisseurs. Certains propriétaires-occupants ne sont plus tentés de mettre leur habitation en vente en raison d'une pénurie d'inscriptions intéressantes ou de la croissance des coûts associés à la vente d'une habitation. Au cours des deux prochaines années, ces groupes d'acheteurs pourraient être plus sensibles aux taux d'intérêt et à d'autres préoccupations économiques. Certains accédants à la propriété, qui pourraient être plus sensibles à la variation des charges de remboursement hypothécaire, pourraient être tenus à l'écart du marché en raison de la tendance actuelle des prix. Les rendements attendus plus faibles pourraient également diminuer l'intérêt des investisseurs. En revanche, l'augmentation prévue du nombre de logements achevés, notamment des appartements en copropriété, pourrait entraîner une augmentation du nombre d'inscriptions. Par conséquent, le rapport ventes-nouvelles inscriptions devrait se rapprocher du niveau correspondant à un marché équilibré au début de 2017 et en 2018, ce qui modérera la croissance des prix.

Figure 3

La croissance des prix des régions suburbaines dépasse celle de la région urbaine



Sources : TREB, SCHL (calculs) (moyenne mobile de six mois de la croissance annuelle des prix)

Les secteurs qui seront les plus prisés sur le marché de la revente seront probablement encore ceux qui offrent des habitations de faible hauteur à un prix abordable pour les accédants à la propriété sensibles aux prix. Tous les secteurs de la RGT favorisent les vendeurs, mais les conditions ont été particulièrement tendues sur les marchés plus abordables des régions de Halton et Durham. Ces secteurs offrent des habitations de faible hauteur vendues à des prix bien inférieurs au prix moyen de la RGT. L'offre a été un peu moins restreinte dans la ville de Toronto et dans la région de Peel. Ces secteurs ont obtenu une plus grande part des ventes d'appartements en copropriété, qui a augmenté à un rythme plus lent. Ainsi, la croissance des prix a été inégale dans la RGT; elle a été beaucoup plus rapide dans de nombreuses régions suburbaines (voir la figure 3) et une dispersion similaire de la croissance des prix est prévue au cours de l'horizon prévisionnel.

Les projections démographiques actuelles indiquent un accroissement de la formation des ménages parmi les nouvelles familles à la recherche d'habitations plus grandes. La croissance de la population des 30 à 39 ans en particulier devrait reprendre au cours des prochaines années[6]. Les conditions du marché ont donc varié selon le type d'habitation, et elles continueront de le faire au cours de l'horizon prévisionnel. La croissance des prix des maisons individuelles et en rangée devrait demeurer plus élevée en raison de la demande accrue et de la baisse de l'offre, bien que l'écart de prix entre les deux types d'habitation devrait se rétrécir en raison du ralentissement des ventes de maisons individuelles attribuable aux préoccupations liées à l'abordabilité. Les tendances du marché du neuf indiquent que l'offre d'appartements en copropriété s'améliorera au cours des prochaines années, ce qui devrait créer des conditions plus équilibrées. En revanche, les stocks de maisons individuelles neuves ne connaîtront

[5] Évaluation du marché de l'habitation – RMR de Toronto, juillet 2016

[6] Ministère des Finances, Mise à jour des projections démographiques pour l'Ontario, 2015–2041

pas une telle hausse. Les prix des copropriétés continueront tout de même à augmenter, et la demande pourrait continuer à se déplacer vers les appartements en copropriété étant donné l'écart grandissant du prix de ces logements par rapport aux autres types d'habitations.

Dans la RMR d'Oshawa, le prix MLS® moyen des logements existants augmentera pour se situer entre 525 000 $ et 545 000 $ en 2017, et entre 520 000 $ et 570 000 $ en 2018. Le marché de la revente devrait rester vigoureux et, si les tendances actuelles liées à l'abordabilité se maintiennent dans la RMR voisine de Toronto (voir la figure 4), la conjoncture sera favorable aux vendeurs. Une plus grande croissance économique et l'amélioration des transports en commun vers les centres d'emploi de la RGT feront également augmenter la demande de logements.

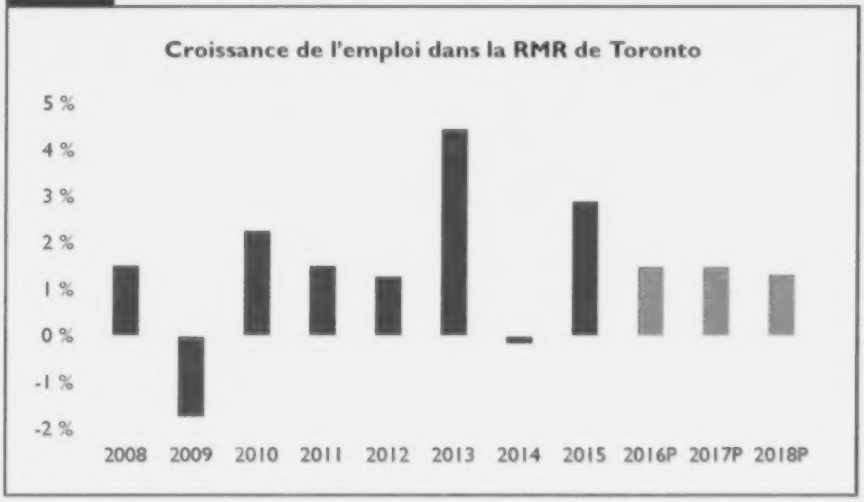
Figure 4

Source : SCHL (adaptation de données de Statistique Canada), ACL – e : estimation
* Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

Économie

La RMR de Toronto continuera à générer plus d'emplois au cours de l'horizon prévisionnel, mais à un rythme moins soutenu. L'emploi devrait progresser de 1,5 % en 2016, pour ensuite afficher des taux de 1,5 % en 2017 et de 1,3 % en 2018. Malgré le ralentissement du taux de création d'emplois, le marché du travail progressera encore en atteignant une proportion plus élevée d'emplois à temps plein. Selon les prévisions, après avoir atteint 6,9 % en 2016, soit le plus bas niveau depuis 2008, le taux de chômage devrait demeurer assez stable au cours des deux prochaines années.

Figure 5



Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada, Enquête sur la population active (P) = Prévisions de la SCHL

Le secteur des services et la demande intérieure à Toronto ont été les principaux facteurs à l'origine de la croissance de l'emploi en 2016. Les emplois en finance, en assurance, en immobilier et dans les services professionnels ont enregistré des gains importants. La rémunération dans ces secteurs étant bien supérieure au taux d'inflation, elle a contribué à l'atteinte d'un record des ventes d'habitations en 2016.

Selon l'Enquête sur les perspectives des entreprises publiée par la Banque du Canada à l'été 2016, la confiance des entreprises devrait demeurer faible au cours de la prochaine année. Cette confiance sera fragilisée par

les perspectives de ralentissement de la croissance mondiale, ce qui freinera probablement le rythme d'embauche, surtout en 2018. Les entreprises du secteur de la fabrication seront les plus touchées étant donné qu'elles dépendent des marchés étrangers, et en raison des contraintes actuelles en matière de capacité et de l'intensification de la concurrence mondiale.

L'expansion du secteur des services à Toronto se poursuivra, mais plus lentement, et les ventes de logements existants diminueront après avoir atteint leur niveau record, tandis que la construction de logements sera à la baisse. Au cours des deux prochaines années, la croissance des revenus des ménages sera plus faible en raison du plus grand nombre de ressources inutilisées sur le marché du travail. Étant donné le maintien de la tendance à la hausse du niveau d'endettement des ménages et la légère remontée des prix de l'énergie et des taux d'intérêt en 2018, la consommation pourrait ne pas soutenir autant l'économie. Par ailleurs, les mesures budgétaires de soutien offertes par le gouvernement, comme la nouvelle allocation canadienne pour enfants, aideront à atténuer partiellement les retombées négatives sur la consommation des ménages. Les importants investissements du gouvernement dans les infrastructures, les transports et les initiatives de création d'emplois contribueront grandement à stimuler l'économie locale.

Les fourchettes cibles du plan des niveaux d'immigration du gouvernement fédéral ont considérablement augmenté pour se situer entre 280 000 et 305 000 en 2016, comparativement à une fourchette de 260 000 à 285 000 immigrants en 2015. La RMR de Toronto devrait bénéficier de cette hausse puisqu'elle absorbe une proportion supérieure à la moyenne de la migration internationale au Canada. De plus, pour la première fois depuis le début du millénaire, la migration interprovinciale sera positive, car moins de gens déménagent dans les provinces de l'Ouest. La migration nette à Toronto sera donc à la hausse durant l'horizon prévisionnel. L'augmentation du nombre de familles qui s'installeront ou resteront à Toronto stimulera la demande de logements locatifs et pour propriétaires-occupants.

Marché locatif

L'offre et la demande de logements locatifs à Toronto devraient croître plus rapidement que les moyennes historiques au cours des quelques prochaines années. Le taux moyen d'inoccupation des logements expressément destinés à la location dans la RGT se maintiendra entre 1,6 et 1,7 % durant l'horizon à l'étude.

La demande de logements locatifs sera forte de la part des immigrants, dont l'afflux devrait augmenter au cours de l'horizon prévisionnel. La hausse des prix des logements à Toronto ralentira également la transition du statut de locataire à celui de propriétaire. D'autre part, la génération du millénaire, qui représente plus du quart de la population de Toronto, est de plus en plus nombreuse à atteindre l'âge d'élever une famille. Certains de ces nouveaux ménages seront dissuadés par le coût élevé de l'accession à la propriété, alors que d'autres choisiront sciemment d'être locataires.

L'offre de logements destinés à la location commence à augmenter. Le nombre de logements destinés à la location en cours de construction en août 2016 s'élevait à 6 043. D'ici la fin de 2016, ce nombre devrait dépasser le record précédent de 6 200 logements établi au début des années 1990. Entre 3 000 et 4 000 logements locatifs privés devraient être construits annuellement au cours des prochaines années. Le nombre de logements locatifs destinés à la location qui ont été proposés a aussi augmenté. De plus, au cours des dernières années, pas moins de 40 % des appartements en copropriété nouvellement construits ont été loués. Des tendances similaires devraient être observées, ce qui entraînerait la croissance du marché des appartements en copropriété offerts en location au cours de l'horizon prévisionnel. Comme la demande de logements locatifs sera suffisante pour absorber les logements nouvellement construits, les conditions du marché locatif resteront tendues dans la RGT.

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

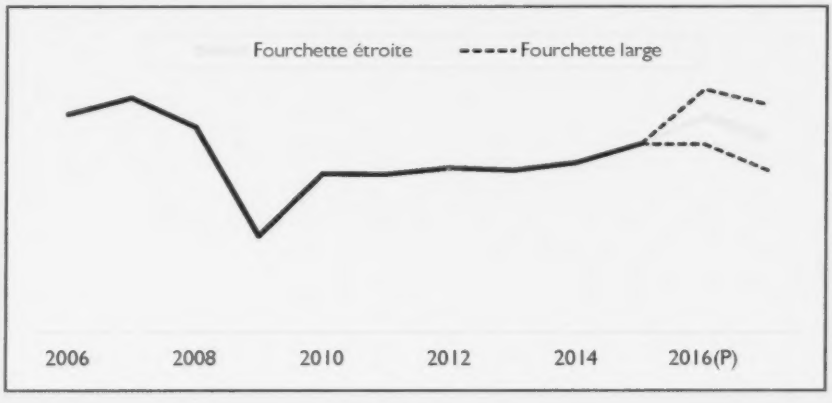
Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

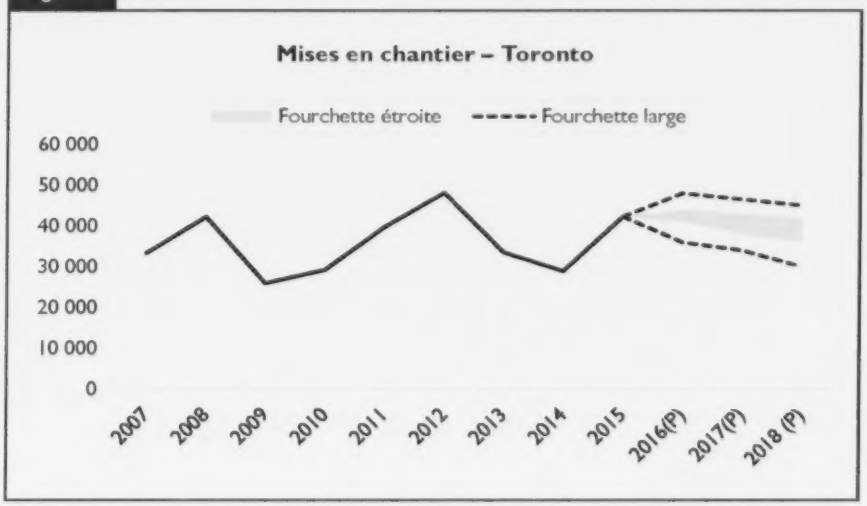
Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018.
Emploi	La RMR de Toronto continuera à générer plus d'emplois au cours de l'horizon prévisionnel, bien qu'à un rythme moins soutenu, ce qui assurera un soutien aux mises en chantier.
Revenu	Au cours des deux prochaines années, la croissance du revenu disponible des particuliers sera plus faible en raison du plus grand nombre de ressources inutilisées sur le marché du travail.
Migration nette	La RMR de Toronto devrait bénéficier d'une hausse des objectifs d'immigration puisqu'elle absorbe une proportion supérieure à la moyenne de la migration internationale au Canada.
Marché de la revente	La conjoncture du marché de la revente sera plus équilibrée au cours des deux prochaines années, ce qui devrait modérer la croissance des prix des logements et réduire le débordement de la demande sur le marché du neuf.

Risques associés aux prévisions

La faiblesse du dollar canadien jumelée au ralentissement de la croissance à l'échelle mondiale ainsi que le maintien des taux d'intérêt à de bas niveaux pourraient favoriser les entrées de capitaux dans le marché immobilier de la RGT, ce qui stimulerait la demande de logements et ferait monter les prévisions relatives aux ventes à la limite supérieure de la fourchette large. Par contre, une croissance de l'emploi plus faible que prévu et une envolée des prix des logements pourraient faire descendre les prévisions relatives aux ventes à la limite inférieure de la fourchette large.

D'autres baisses du nombre de nouvelles inscriptions et l'augmentation des entrées de capitaux dans le marché immobilier

Figure 6

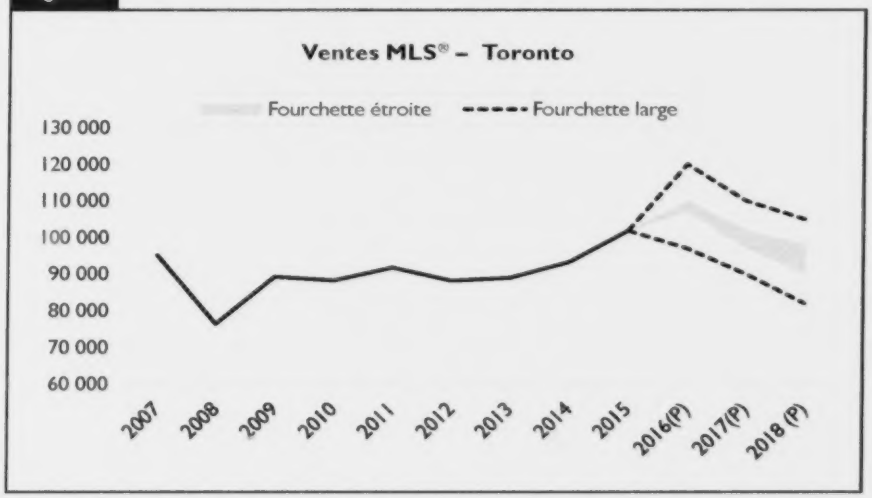


Source : SCHL; (P) = Prévisions de la SCHL

de la RGT pourraient faire monter les prévisions relatives aux prix des logements à la limite supérieure de la fourchette large. Bien qu'un atterrissage en douceur du marché de l'habitation demeure le scénario le plus probable, les prix quasi record des logements et le ratio de la dette au revenu des ménages rendent ceux-ci vulnérables à une éventuelle correction des prix. Une correction désordonnée des déséquilibres dans le secteur des ménages, si elle se matérialisait, pourrait avoir des répercussions négatives considérables sur l'économie et, par la suite, sur le marché de l'habitation. Cela pourrait accroître les risques que les prix des logements descendent à la limite inférieure de la fourchette large.

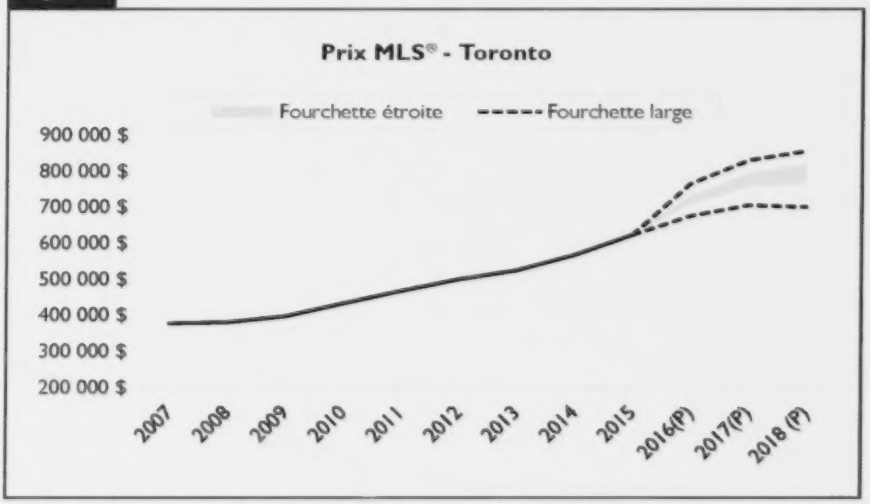
À l'heure actuelle, il y a beaucoup d'unités en construction, surtout des appartements en copropriété, ce qui pourrait engendrer une offre excédentaire à court terme à Toronto. En conséquence, nos prévisions sur les mises en chantier d'habitations pourraient descendre à la limite inférieure de la fourchette large au cours des deux prochaines années. À l'inverse, l'écoulement plus rapide des stocks actuels de logements en copropriété neufs pourrait se traduire par un nombre élevé de mises en chantier d'habitations qui pourrait atteindre la limite supérieure de la fourchette large.

Figure 7



Source : ACI; (P) = Prévisions de la SCHL; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Figure 8



Source : ACI; (P) = Prévisions de la SCHL; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le

plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Résumé des prévisions RMR de Toronto Automne 2016									
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	9 421	8 830	10 223	11 000	11 500	8 500	9 500	6 000	7 000
Logements collectifs	24 126	20 099	32 064	30 000	32 500	29 500	33 000	29 000	35 500
Tous types de logements confondus	33 547	28 929	42 287	41 000	44 000	38 000	43 000	36 000	42 000
Marché de la revente									
Ventes MLS®	88 946	93 278	101 846	107 000	110 000	97 000	102 000	90 000	98 000
Prix MLS® moyen ($)	524 089	566 491	622 046	708 000	731 500	756 000	794 000	766 000	820 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 213	1 251	1 288	1 325	1 355	1 390
Indicateurs économiques						
Population	5 966 417	6 053 405	6 129 934	6 213 000	6 300 000	6 388 000
Nombre annuel d'emplois	3 092 100	3 087 400	3 176 700	3 224 000	3 272 000	3 315 000

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2018).

Résumé des prévisions
RMR d'Oshawa
Automne 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	887	1 141	1 418	1 200	1 300	1 300	1 600	1 150	1 500
Logements collectifs	497	530	1 169	1 300	1 450	1 150	1 400	1 000	1 250
Tous types de logements confondus	1 384	1 671	2 587	2 500	2 750	2 500	2 800	2 250	2 600
Marché de la revente									
Ventes MLS®	10 019	10 343	11 368	11 500	12 100	10 800	11 600	10 100	11 100
Prix MLS® moyen ($)	354 548	388 610	439 842	502 000	515 000	525 000	545 000	520 000	570 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,1	1,8	1,7	1,6	1,8	2,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	985	1 010	1 035	1 050	1 080	1 100
Indicateurs économiques						
Population	379 063	384 040	388 956	395 000	403 000	411 000
Nombre annuel d'emplois	194 500	201 400	196 400	210 000	213 000	216 000

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada.Les données de Oshawa MLS® portent sur la Municipalité régionale de Durham.
SCHL Prévisions(2016-2018).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

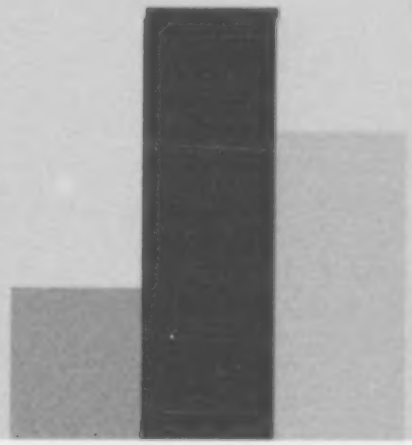
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;
- et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64321_2016_B02